

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

SO Sonstige Sondergebiete - Tourismus,
Sportanlagen und Dienstleistungen
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 30,0 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

FR Fuß- und Radweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz-
ungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie mit Bindungen für
Bepflanzung und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind; hier: Salzkorrosion
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zulässige flächenbezogene Emissions-
kontingente in dB(A)/m²
(l = tag 6"-22" Uhr / n = nacht 22"-6" Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I
Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46)
in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt
geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990
(BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen
zulässig:

- Wohnmobilstellplätze einschließlich Infrastruktur
- Multifunktionsportanlage einschließlich
Tribüne/Freilufttribüne
- Behälterbergung
- Gastronomie einschließlich für Tagungen / Seminare
- Einzelhandel Fahrradgeschäfte (Verkauf/Verleih)
einschließlich Sportartikel/Outdoorartikel bis zu 2.000 m²
Verkaufsfläche
- sonstiger Einzelhandel mit insgesamt maximal 800 m²
Verkaufsfläche
- Arztpraxen, Praxen für Physiotherapie,
Rehabilitationsmaßnahmen
- Büro- und Verwaltungsräume
- Gebäude für Kinder- und Jugendbetreuung / Kindergärten
- Wohnen für innerhalb des Gebietes Beschäftigte
- Werbeanlagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

2. Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden
Emissionskontingente festgesetzt, die das Plangebiet
hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und
Eigenschaften gliedern.
Im festgesetzten Sondergebiet sind die zulässigen baulichen
und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die
folgenden, auf die jeweilige nutzbare Teilfläche bezogenen
Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12
„Geräuschkontingentermittlung“, Ausgabe Dezember 2006,
weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis
06:00 Uhr) überschritten werden.
Die DIN-Norm 45691:2006-12 ist bei der Beuth-Verlag
GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen bzw.
kann im Bauamt der Stadtverwaltung Bad Salzdetfurth zu
den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Die Prüfung auf Einhaltung dieser Emissionskontingente im
Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN
45691:2006-12.

3. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen
beruht sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der
Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über
gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2)
Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

4. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf
durch technisch zwingend notwendige, aber in der
Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m
überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

5. Gebäudedächer müssen auf mindestens 50 % ihrer
nutzbaren Fläche mit Anlagen zur Erzeugung von Energie
aus solarer Einstrahlung ausgestattet sein (gemäß § 9 (1)
Nr. 23b BauGB).

6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb
der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern sind standortgerechte,
im Naturraum heimische, resistente und klimaangepasste
Gehölze in Ergänzung zum Bestand zu pflanzen, zu erhalten
und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus
standortheimischen, verpflanzten Sträuchern mit Pflanzgröße
> 100 cm herzustellen, der Pflanzabstand ist artgerecht zu
wählen (mindestens 1,5 m). Alle 10 m ist ein
standortgerechter Laubb Baum als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mind. 16-18 cm (4 x v, mDb) in 1 m Höhe
gemessen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die
Pflanzungen sind so anzulegen, dass sich ein artenreiches,
freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Anpflanzungen
können auf die nach Nr. 7 zu schaffenden Pflanzflächen
angerechnet werden.
Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von
mindestens 20 cm (in einem Meter Höhe über Boden
gemessen) sind zu erhalten.
Die Anpflanzungen können auf die nach Nr. 7 zu schaffenden
Pflanzflächen angerechnet werden.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

7. Innerhalb des Sondergebietes ist der Teil der
Baugrundstücke, der nicht überbaubar ist bzw. der nicht
versiegelt werden darf, zu mindestens 50 v.H. mit
standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern
entsprechend den Vorgaben von Nr. 6 zu bepflanzen und als
mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln. Die Bestände
sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang
gleichwertig zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und
b BauGB).

8. Innerhalb von Stellplatzflächen ist je 12 Stellplätze
mindestens ein standortheimischer Laubb Baum als
Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens
14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von
mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und
b BauGB).

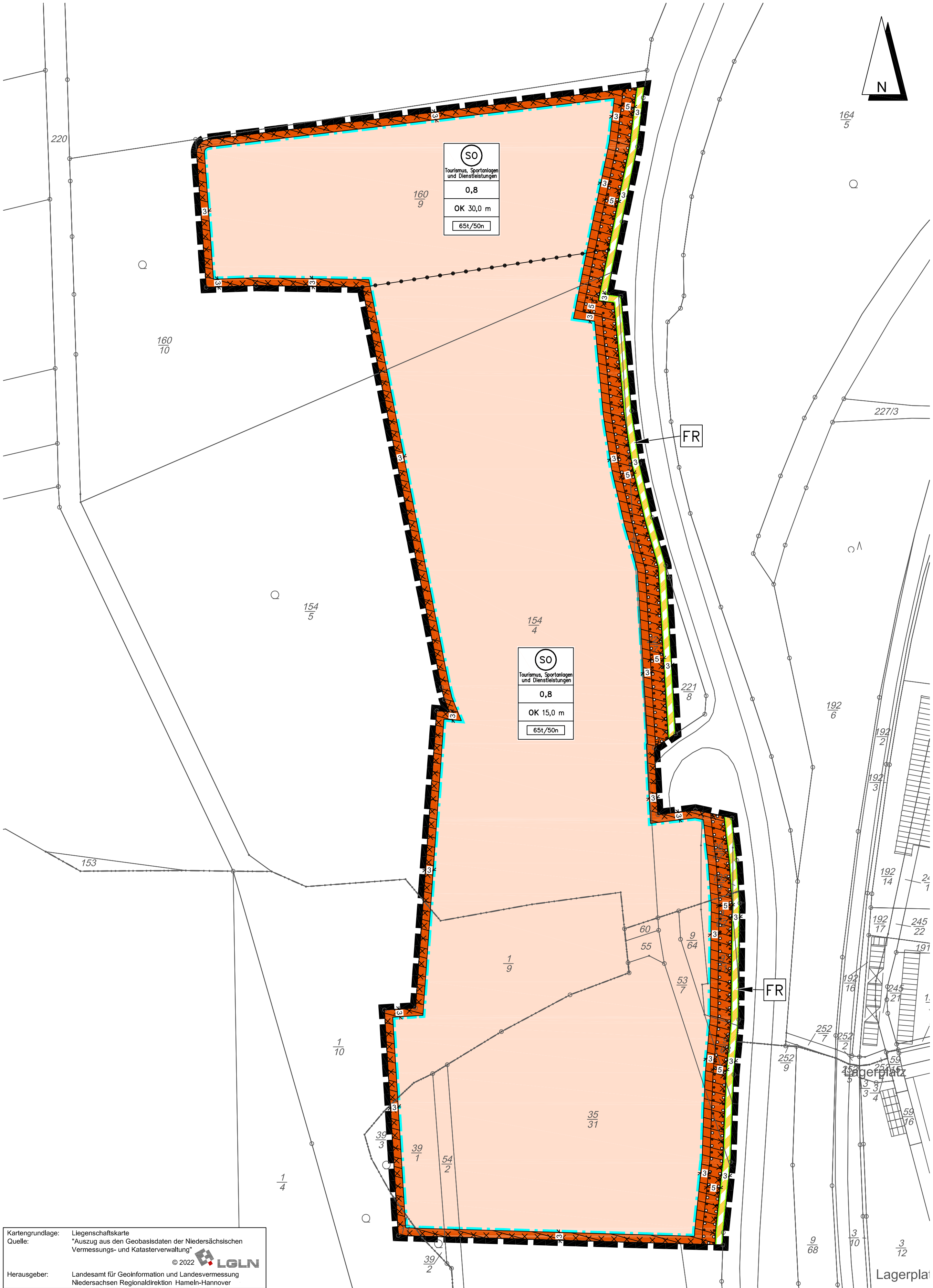
9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen
den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft
zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes
seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden.
Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen
Grundstückseigentümer spätestens in der obersten auf
den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode
(Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 83 NBauO)

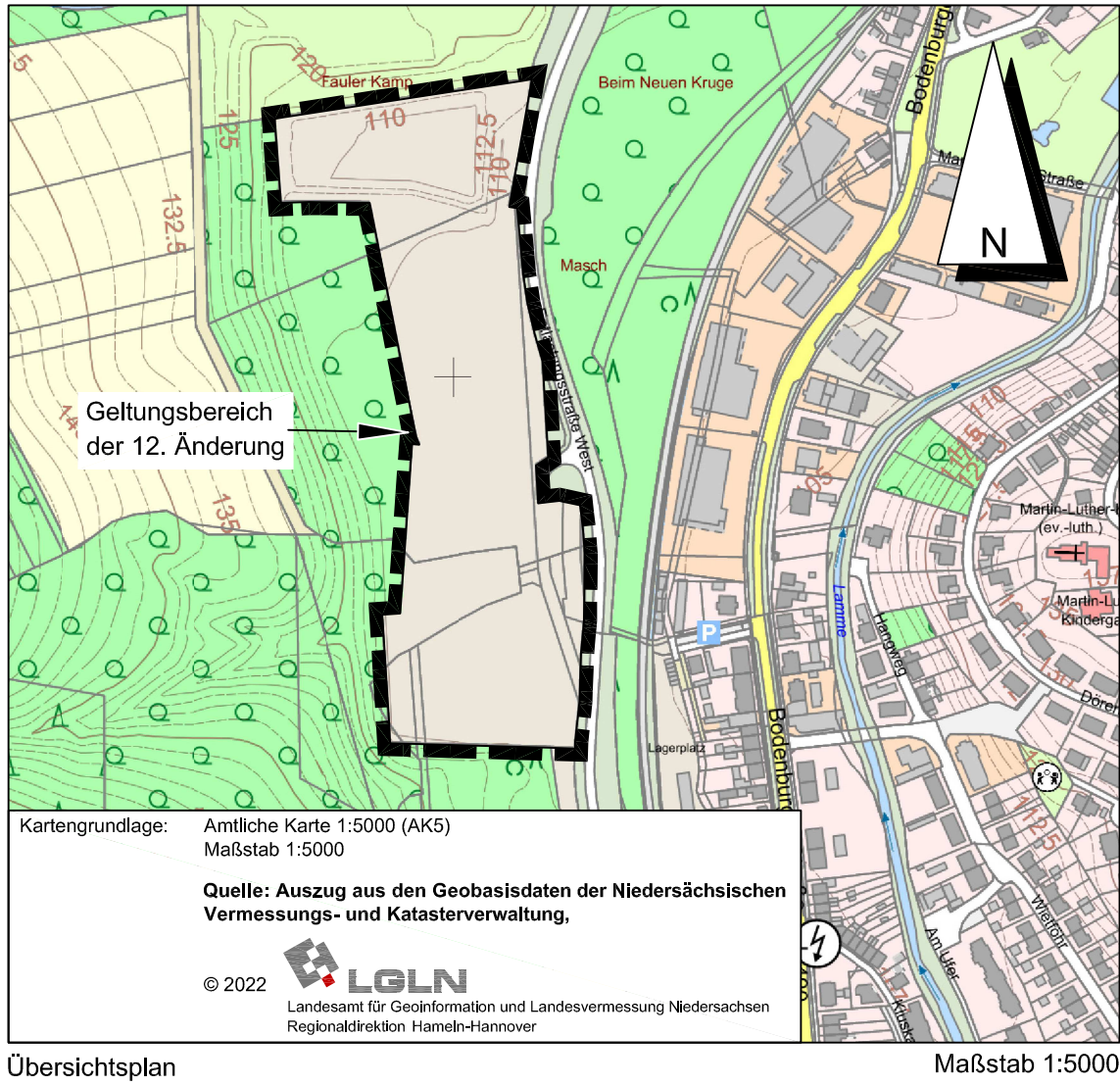
Die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift werden ersatzlos
aufgehoben.

Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 59 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 51 "Kali & Salz", 12. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister
Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
	Maßstab: 1:1000
	Gemarkung: Bad Salzdetfurth
	Flur: 16.22
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Antragsnummer: L4-162-2022, Stand vom 13.8.2022).	
Hildesheim, den	Siegel
	- Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -
(Unterschrift)	
Planverfasser	
Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Oktober 2022	
BÜRO KELLER Büro für architektonische Planung Lothringer Straße 16 30559 Hannover Telefon (0511) 122222 Fax (0511) 122222	
Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verlängerten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 12. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister
Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.	
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a (bei beschleunigten Verfahren) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 12. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und	
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,	
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 12. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Salzdetfurth unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).	
Bad Salzdetfurth, den	Siegel
	Bürgermeister



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Wald
- Gehölze



BAD SALZDETfurTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

KALI & SALZ 12. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELIS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB					
bearbeitet am: 2.2.2023 / N.KEL / BAU					